

Lyfta in garagen i en Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning (GA)

Garagen (Begonian 43) samägs i dag av fler än 70 personer. Det är inte en hållbar ägandeform, den hämmar en ordnad förvaltning. Garagen är i dåligt skick och i stort behov av renovering. Att fortsätta i samma ägandeform och inte åtgärda garagen innebär att vi skjuter kostnaderna framåt. I värsta fall kan det leda till att garagen döms ut och måste rivas, vilket i slutändan kan medföra ännu högre kostnader. Att ändra ägandeform och lyfta in garagen i en Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning (GA) skulle förenkla hantering och drift av garagen.

Processen framåt

Samägarföreningen omvandlas till samfällighet/Gemensamhetsanläggning (GA)

För att styrelsen ska kunna gå vidare med planerna behöver Samägarföreningen omvandlas till en Samfällighet. Det görs genom att alla delägare skriver över sin andel till Samfälligheten. Detta ska godkännas av Lantmäteriet. I Samfällighetens regi blir det en ordnad förvaltning och beslut kan tas i samband med vanliga möten och extramöten precis som andra frågor som rör området.

Kartläggning av önskemål gällande garagen

Vi vill höra med alla fastighets-ägare hur ni ser på saken. Om vi kan påvisa att vårt underlag speglar våra önskemål är det ett enklare beslut för Lantmäteriet att ta. Vi är helt beroende av deras beslut, utan ändring i förrättningen för Samfälligheten kan vi inte göra något alls.

Förrättning- och anläggningsbeslut

Utifrån kartläggningen gör vi en plan för byggnationen och skickar till Stadsbyggnadskontoret och frågar hur de ställer sig till det. Vi behöver få en förrättning med ett anläggningsbeslut för att kunna gå vidare och då har vi fem år på oss att genomföra byggnationen.

Kostnader och finansiering

Att bygga nya garage kostar ca 100 000 per fastighet, kostnader för markarbeten tillkommer. Enligt beslut måste vi ha minst 30% platser för elladdning.

Om byggnationen bekostas med banklån är det förmånligast är att varje hushåll söker eget banklån där räntorna f n ligger på ca 3-4%. Enligt uppgift erbjuder bankerna lån till Samfälligheter till en ränta på ca 9%. De olika alternativen skulle medföra kostnader enligt nedan:

- Om samfälligheten tar banklån ökar avgiften till Begonian med ca 800-1 000 kr/ månad (ränta ca 9%) för varje hushåll
- Om hushållet tar eget banklån är räntan 3-4% och kostnaden beror på lånevillkoren
- Önskar man enbart en Parkeringsplats blir kostnaden ca 400 kr/månad

Slutligen

Garage, och i synnerhet fräscha garage, höjer högst troligen värdet på våra fastigheter. De skapar dessutom en trivsammare boendemiljö och ger intryck av att vara en välskött förening. Att ta kostnaden för garaget själv är troligen bäst för det framtida värdet på fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten skulle en hög avgift till samfälligheten kunna avskräcka köpare. Laddare kommer nog också efterfrågas mer framöver.

För att få en samlad bild av våra behov ber vi er att besvara enkäten. Svaren är inte bindande. Senast den 10 november vill vi ha ditt svar. Enkäten lämnas i ordförandes brevlåda (Oxelbärsgränd 17).

I en Gemensamhetsanläggning (GA) blir hanteringen av gemensamma byggnader som garage enklare tack vare;

1. Tydlig juridisk struktur och ansvarsfördelning

- **Lantmäteriförrättning:** En GA inrättas genom en lantmäteriförrättning som fastställer regler för hur anläggningen ska skötas (drift, underhåll och ansvarsfördelning). Det blir tydligt vilka fastigheter som deltar och vilka kostnader varje deltagare ska bära.
- **Andelstal:** I en GA delas kostnaderna utifrån andelstal som bestäms utifrån nyttan för varje fastighet. Det ger en rättvis fördelning av kostnaderna och eliminerar många av de konflikter som kan uppstå i en Samägarförening där fördelningen ofta kan vara otydlig.

2. Samfällighetsförening som förvaltare

- **Professionell förvaltning:** GA förvaltas av Samfällighetsföreningen, vilket är en juridisk person med en tydlig organisation (styrelse och årsstämma) och stadgar som styr hur förvaltningen ska ske. Det finns en formell beslutsprocess för underhåll, reparationer och investeringar, vilket skapar förutsägbarhet och effektivitet i förvaltningen.
- **Beslut enligt majoritetsprincip:** Beslut tas genom röstning på föreningsstämman, ofta enligt majoritetsprincipen. Då kan föreningen agera snabbare och undviker att enskilda delägare kan blockera nödvändiga beslut.

3. Ekonomisk planering och underhållsfond

- **Planerad ekonomi:** Samfällighetsföreningen kan upprätta en långsiktig underhållsplan och avsätta medel i en underhållsfond, vilket möjliggör en planerad och effektiv hantering av större underhålls- och reparationskostnader. Det förebygger akuta ekonomiska problem och fördelar kostnader över tid.
- **Obligatoriska avgifter:** Fastighetsägarna i en GA betalar årliga avgifter baserade på deras andelstal, vilket ger föreningen en stabil och pålitlig inkomst för drift och underhåll.

4. Juridisk och ekonomisk trygghet

- **Fastighetsanknutet ansvar:** I en GA är delaktigheten knuten till fastigheterna, inte till individerna. Om en fastighet säljs, övergår rättigheterna och skyldigheterna automatiskt till den nya ägaren. Det förenklar hanteringen och undviker problem som kan uppstå när en ny delägare tillkommer i en Samägarförening.

STORT INFORMATIONSMÖTE

Datum: 2024-11-17

Tid: 19:00 – 21:00

Plats: Folkets hus

Syfte:

Informera om läget, resultat av enkät och vår väg framåt.

Viktig att så många som möjligt kommer!

LÄS MER PÅ HEMSIDAN



🏠 / Dokument / Garagen Ägandet

Garagen Ägandet

1 dokument

🔙 Tillbaka

Sortera efter Namn Uppladdat Beskrivning

Dokumentnamn / Beskrivning
📄 Slutgiltigt Dokument web jurist
Slutgiltigt Dokument web jurist
Uppladdat Igår, 21:15